



## Messaggio municipale

**No. 59**

Risoluzione municipale n. 365/2010

Collina d'Oro,

10 maggio 2010

**Concernente la revisione generale delle Norme di Attuazione di Piano Regolatore (NAPR) del Comune di Collina d'Oro per le Sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola e richiesta di un credito di Fr. 15'000.-- per la completazione della procedura**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

il Municipio dopo un lungo iter procedurale sottopone al vostro esame la revisione generale delle Norme di Attuazione di Piano Regolatore (NAPR) del Comune di Collina d'Oro per le sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola.

### **Premessa**

Il tema dell'adeguamento delle NAPR delle tre sezioni di Collina d'Oro era già stato sollevato dal Municipio di Collina d'Oro, dopo l'aggregazione politica di Agra, Gentilino e Montagnola. Si era infatti convenuto allora la necessità di procedere ad una prima tappa di armonizzazione dei PR, segnatamente delle sole NAPR vigenti per le tre sezioni. Tale armonizzazione delle norme non avrebbe dovuto comunque comportare alcun stravolgimento dell'assetto territoriale e della sua concezione, poiché una ripercussione più marcata sul territorio, avrebbe comportato una procedura di revisione complessiva del PR.

La procedura di adeguamento è stata lunga e complessa per ottenere un unico documento, considerato che le attuali normative di attuazione di PR delle tre (3) Sezioni presentano, in alcuni casi, delle differenze rilevanti, mentre per le parti simili il lavoro si è limitato ad un'unificazione ed armonizzazione delle normative in vigore.

È importante sottolineare che la procedura in corso corrisponde ad una variante di Piano Regolatore (PR), poiché si è attuata una revisione generale dei tre (3) PR in vigore, dove è stato necessario procedere all'assemblaggio degli articoli delle differenti Sezioni e all'adeguamento delle norme alle nuove leggi cantonali e federali in materia.

Come già indicato, le tre (3) Sezioni hanno dei PR approvati in tempi diversi:

- Agra nel 1997;
- Gentilino nel 1995;
- Montagnola nel 1996.

I tre PR sono stati in seguito completati con diverse varianti, in particolare quelle di adeguamento all'approvazione della revisione generale relative a Montagnola (11 febbraio 2003) e Gentilino (26 febbraio 1997).

Le tre sezioni sono caratterizzate dalla presenza, accanto al PR generale, di un considerevole numero di pianificazioni particolareggiate, in particolare per quanto riguarda i nuclei e soprattutto per Montagnola e Gentilino. È attualmente in procedura di approvazione da parte del CdS una variante che concerne il nucleo di Arasio e la zona dei grotti di Montagnola. Mentre sono al vaglio del DT per l'esame preliminare la variante di PR per il Piano particolareggiato del nucleo di Montagnola e quella delle zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP). Nei prossimi mesi sarà inviata al DT per esame la variante del nucleo di Cà di Sopra a Gentilino e quella relativa al piano del traffico.

Le norme di attuazione attualmente in vigore nella Sezione di Montagnola sono risultate le più aggiornate e complete. Per questa ragione, nell'allestimento del documento finale le stesse hanno avuto un peso determinante. Si osserva che durante l'applicazione delle normative in vigore si è avuto modo di constatare la necessità di procedere in alcuni casi alla loro completazione o una semplificazione per facilitarne la comprensione e l'utilizzo. In qualche caso, le stesse sono risultate non più adeguate alla gestione odierna del territorio, soprattutto per quelle materie a legislazione sovra comunale quali: la gestione delle rive lacustri, le distanze dai corsi d'acqua e dalla zona forestale, le zone di protezione delle acque sotterranee, i ritrovamenti archeologici e gli edifici fuori zona edificabile, ecc.

Il lavoro si è articolato in diverse fasi che hanno portato alla realizzazione di un documento (tabella comparativa) che raffronta le normative in vigore nelle tre sezioni, suddivise nelle varie tematiche, e presenta in conclusione la normativa futura di Collina d'Oro. Questa tabella strutturata in forma tabellare (fascicolo A3) presenta nelle prime tre colonne le NAPR in vigore delle tre sezioni comunali, mentre nella quarta colonna è stata riportata la nuova formulazione NAPR valida per l'intero territorio di Collina d'Oro. Questo modo di confronto ha semplificato notevolmente il lavoro di analisi ed armonizzazione delle norme in vigore, nonché la fase di studio ed approvazione cantonale.

Questo documento è stato inviato al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare il 30 gennaio 2009. Il documento che presentiamo ora ha mantenuto le medesime caratteristiche per avere visione più chiara e coerente, considerato la complessità dei temi toccati e trattati. Si rileva infine come l'esame preliminare del DT sia stato approfondito e puntuale in ogni aspetto e le osservazioni presentate sono state prese in considerazione per la stesura finale delle NAPR di Collina d'Oro.

### **Esame preliminare NAPR**

L'esame preliminare si è concluso con la decisione della Sezione dello sviluppo territoriale (SST) del 31 agosto 2009. In questo ambito, il Dipartimento del territorio (DT) ha indicato che la variante in esame rappresenta effettivamente, nella maggior parte delle sue componenti, un'armonizzazione delle norme delle tre sezioni.

Questa armonizzazione è stata accompagnata da adeguamenti normativi puntuali, formali o di merito, che non hanno modificato in maniera significativa l'assetto pianificatorio vigente e possono essere accettati senza problemi.

In alcune sue parti la nuova formulazione delle NAPR si distanziano tuttavia in maniera importante rispetto ai disposti in vigore, prefigurando modifiche pianificatorie di una certa incisività.

### **Variante proposta**

Il Municipio preso visione dell'esame preliminare del DT ha proceduto all'affinamento della nuova proposta progettuale da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale.

La variante in esame rappresenta effettivamente, nella maggior parte delle sue componenti, un'armonizzazione delle norme delle tre sezioni ai sensi di quanto descritto nella relazione tecnica che l'accompagna e di quanto auspicato dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST). Questa armonizzazione è stata accompagnata da adeguamenti normativi puntuali, formali o di merito, che non modificano in maniera significativa l'assetto pianificatorio vigente e possono così essere accettati senza problemi.

Il DT ha apprezzato lo sforzo profuso dal Municipio con questa variante perché i documenti pianificatori di partenza delle tre sezioni apparivano, per certi aspetti, assai differenti, nonché piuttosto complicati, con una notevole quantità di pianificazioni e disposizioni dettagliate e malgrado ciò, si è riusciti a formulare una buona proposta sia dal profilo legale che da quello pianificatorio.

### **Informazione pubblica**

La variante in oggetto è stata esposta per informazione alla popolazione il 3 marzo 2008 e successivamente in data 18 e 19 maggio 2010. La procedura è stata svolta secondo l'art. 33 cpv. 3 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, preceduta dall'annuncio agli albi comunali, sul foglio ufficiale e sugli organi di stampa.

Durante il periodo di deposito degli atti sono pervenute diverse puntuali osservazioni da parte di alcuni proprietari, che nel limite del possibile sono state integrate nel progetto.

### **Proseguo della procedura**

La variante oggetto del presente messaggio ha seguito e superato sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla LALPT: viene quindi sottoposto a codesto consesso per l'adozione di sua competenza, dopo di che sarà pubblicata e trascorsi i termini ricorsuali, trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione.

### **Costo della procedura**

Gli aspetti finanziari della presente variante di Piano Regolatore riguardano le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative e più precisamente:

- allestimento definitivo NAPR e rapporto di pianificazione	Fr.	10'000.–
- spese di pubblicazione, amministrative e procedurali	Fr.	<u>5'000.–</u>
Totale netto (IVA compresa)	Fr.	15'000.–

Il presente messaggio è demandato per competenza alle commissioni del piano regolatore e della gestione.

**L'incarto completo della variante in oggetto può essere consultato presso l'Ufficio tecnico a Gentilino.**

**Conclusioni**

Il Municipio, con questa proposta di organizzazione territoriale, considera d'aver operato e pianificato ai sensi della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), come richiesto dal DT in esame preliminare.

Sulla base di quanto sopra esposto si chiede a questo Onorando Consesso di voler

**risolvere:**

1. È adottata la revisione generale delle Norme di Attuazione di Piano Regolatore (NAPR) del Comune di Collina d'Oro delle sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola, costituita dai seguenti documenti:
  - il rapporto di pianificazione delle Norme di applicazione del Piano regolatore (NAPR) delle Sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola (aprile 2010);
  - l'assemblaggio delle NAPR delle tre (3) Sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola (aprile 2010), proposta delle NAPR e del regolamento edilizio del Comune di Collina d'Oro, da votare articolo per articolo e nel complesso;
2. La variante è adottata nel suo complesso.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, di cui al punto 1.
4. È concesso un credito di Fr. 15'000.- per le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative.
5. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Il credito richiesto decade se non utilizzato entro il 31.12.2012 a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con ogni ossequio.

**Per il Municipio**

Il Sindaco  
Sabrina Romelli



Il Segretario  
Pietro Balerna



Allegati: rapporto di pianificazione (aprile 2010)  
assemblaggio delle NAPR delle tre (3) Sezioni (aprile 2010)